

Zarządzanie nieruchomością wspólną polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

S T A T U T

WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

Górczewska 228 A,B,C,D

01 – 460 WARSZAWA

Przyjęty wraz z załącznikami jako
Uchwała Nr 6/2006
Wspólnoty Mieszkaniowej
„Górczewska 228 A, B, C, D”
z dnia 16.11.2006
(tekst jednolity uwzględniający zmiany przyjęte
kolejnymi uchwałami Wspólnoty: 5/2007 z
22.03.2007, 7/2008 z 12.03.2008, 5/2010 z
25.03.2010, 7/2010 z 03.11.2010, 7/2018 z
23.03.2018)

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Właściciele lokali mieszkalnych nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 228 A,B,C,D z mocy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, tworzą WSPÓLNOTĘ MIESZKANIOWĄ.
2. Wspólnota, o której mowa wyżej, nosi nazwę "Wspólnota Mieszkaniowa Górczewska 228 A,B,C,D" i dalej zwana jest Wspólnotą.
3. Dokumentem poświadczającym prawo własności lokalu jest wypis z księgi wieczystej albo umowa notarialna kupna lokalu wraz z zaświadczeniem o złożeniu wniosku o dokonanie wpisu do księgi wieczystej.

§ 2

1. Wspólnota Mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania oraz pozywać i być pozwana.
2. W imieniu Wspólnoty występować będzie Zarząd w granicach prawa oraz umocowania niniejszym Statutem.

Rozdział II

Prawa i obowiązki właścicieli lokali

§ 3

1. Udział właściciela lokalu jest prawem związanym z własnością lokalu.
2. Właściciel ponosi wydatki i ciężary związane z utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczy w kosztach zarządu związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej.
3. Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem i w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw innych współwłaścicieli.
4. Właściciel lokalu zobowiązany jest korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych właścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie dobra wspólnego.
5. Właściciele i użytkownicy lokali są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarnych i przeciwpożarowych, regulaminu porządku domowego oraz regulaminu parkowania i ruchu pojazdów na terenie Wspólnoty będących załącznikami do niniejszego Statutu.
6. Dochody i inne pożytki z nieruchomości wspólnej przypadają współwłaścicielom proporcjonalnie do ich udziałów. W pierwszej kolejności pożytki i dochody przeznaczone są na pokrycie kosztów związanych z nieruchomością wspólną.
7. Właściciel lokalu zobowiązany jest utrzymać swój lokal i jego przynależności (piwnica, balkon, ogródek, miejsce garażowe, miejsce parkingowe itp.) w należytym stanie i

- porządku oraz ponosić wydatki związane z utrzymaniem swego lokalu i jego przynależności.
8. Na żądanie Zarządu właściciel lokalu obowiązany jest zezwalać na niezwłoczny wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, ekspertyzy związanej z nieruchomością wspólną, usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej lub w celu wyposażenia budynku lub jego części w dodatkowe instalacje.
 9. Wyodrębniony fundusz remontowy Wspólnoty powstaje z zaliczek wnoszonych przez właścicieli lokali. Środki zgromadzone na funduszu remontowym mogą być wykorzystywane na podstawie uchwały Zarządu w przypadku wystąpienia konieczności wykonania prac lub inwestycji przekraczających zakres bieżącej konserwacji. Zarząd jest zobowiązany powiadomić członków Wspólnoty o wykorzystaniu funduszu remontowego na najbliższym zebraniu Wspólnoty. **Nadwyżka pomiędzy wniesionymi zaliczkami na fundusz remontowy, a faktycznymi kosztami przeprowadzonych remontów w danym roku obrachunkowym zasila fundusz remontowy roku następnego, co potwierdza się odpowiednią uchwałą Wspólnoty. Fundusz remontowy ma charakter ciągły, tzn. gromadzone na nim środki nie podlegają zwrotowi. W przypadku zbycia lokalu przez jego dotychczasowego właściciela, zbywający jest zobowiązany poinformować nabywcę o zasadach gromadzenia środków na funduszu remontowym. W przypadku sprzedaży lokalu strony umowy ustalają w niej warunki wzajemnych rozliczeń z tego tytułu.**
 10. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na fundusz remontowy oraz z tytułu zaliczki na media właściciele lokali zobowiązani są regularnie i terminowo uiszczać bieżące opłaty, płatne z góry do 10 każdego miesiąca za miesiąc bieżący. Za nieterminowe dokonywanie wpłat naliczone będą odsetki w wysokości ustawowej.
 11. W szczególnych przypadkach losowych Zarząd ma prawo do anulowania ustawowych odsetek karnych do kwoty 300 PLN od nieterminowych wpłat tytułem opłat eksploatacyjnych i kosztów zarządzania nieruchomością wspólną.
 12. W przypadku podwyższenia przez dostawców cen mediów lub usług oraz innych opłat wpływających na wysokość kosztów zarządu, opłata należna od właścicieli lokali ulegnie od dnia podwyżek proporcjonalnemu wzrostowi. O każdej takiej regulacji Zarząd niezwłocznie powiadomi właścicieli lokali.
 13. Wpłaty należy dokonywać na rachunek bankowy Wspólnoty. W przypadku zaległości dokonane wpłaty zarachowane będą w pierwszej kolejności na pokrycie zaległych odsetek. Zaległości mogą być dochodzone bez względu na ich wysokość.
 14. Właściciel lokalu ma obowiązek podania do wiadomości Zarządu swojego adresu do korespondencji. Właściciel, który nie powiadomił zmianie miejsca pobytu lub adresu do korespondencji, ponosi odpowiedzialność za szkody, jakie mogą wynikać z braku takiej informacji.
 15. Koszty korespondencji pisemnej kierowanej przez Wspólnotę na podany przez właściciela lokalu adres poza Wspólnotą, w wysokości odpowiadającej cenie przesyłki poleconej ekonomicznej o wadze do 350 g wg aktualnego cennika Poczty Polskiej, ponosi ten właściciel.
 16. Właściciel lokalu może podać w formie pisemnej adres poczty elektronicznej, na który będzie wysyłana korespondencja ze Wspólnoty.

§ 4

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z opłatami na rzecz Wspólnoty (powyżej 2 miesięcy) i mimo wezwania na piśmie nie ureguluje zaległych opłat, Zarząd może podjąć decyzję o odłączeniu dłużnikowi CW i CO. Ponowne podłączenie w/w mediów nastąpi po

uregulowaniu wszystkich należności wraz z odsetkami lub po wyrażeniu przez Zarząd zgody na pisemne zobowiązanie dłużnika do spłaty tych należności w określonym terminie oraz po uiszczeniu przez niego opłaty przyłączeniowej w wysokości 400 PLN.

- 1a Regulacje powyższe stosuje się również w przypadku właścicieli, których zaległości w należnych wobec Wspólnoty opłatach nie przekraczają 2 miesięcy, ale utrzymują się nieprzerwanie przez okres 3 miesięcy lub dłużej.
2. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą zaległych opłat (powyżej 2 miesięcy) i mimo wezwania na piśmie nie ureguluje zaległych opłat, wykracza w sposób uporczywy lub rażący przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo przez swoje zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej niemożliwym, Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana przez Zarząd może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
 3. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zastępczego.
 4. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada Wspólnota Mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

Rozdział III

Władze Wspólnoty Mieszkaniowej

§ 5

Władzą Wspólnoty Mieszkaniowej jest Zarząd.

Zebranie właścicieli lokali

§ 6

1. Wszyscy właściciele lokali mają prawo i obowiązek uczestniczyć w zebraniach właścicieli.
2. Właściciele lokalu mogą uczestniczyć w zebraniu osobiście lub poprzez pełnomocników. Pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie i zgłoszone do protokołu.
3. Na zebraniu sporządza się listę obecności, na której właściciele lokali potwierdzają swoją obecność własnoręcznym podpisem. Lista obecności stanowi integralną część dokumentów zebrania.
4. Zebrania właścicieli mogą być zwyczajne i nadzwyczajne.
5. Zebranie nadzwyczajne zwołuje się, jeżeli Zarząd lub właściciele co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej uznają to za konieczne.
6. Zebranie zwyczajne odbywa się corocznie, nie później niż do końca I kwartału. Jeżeli Zarząd nie czyni tego w terminie, zebranie coroczne może zwołać każdy z właścicieli w sposób prawem przepisany.
7. O terminie i proponowanym porządku dnia zebrania Zarząd powiadamia właścicieli na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania.

8. Z każdego zebrania sporządza się protokół. Protokół podpisują: prowadzący zebranie i protokolant.

§ 7

1. Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd lub Administrację. Ostateczna treść uchwały przyjmowana jest przez właścicieli obecnych na zebraniu zwykłą większością głosów. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Indywidualnego zbierania głosów nie mogą dokonywać właściciele lokali nie będący członkami Zarządu.
- 1a. Każdy właściciel lokalu może oddać na uchwałę Wspólnoty głos drogą elektroniczną, za pośrednictwem wiadomości e-mail przesłanej na adres: zarzad@lazurowa.net. Skorzystanie z tej opcji wymaga przekazania do Wspólnoty pisemnego oświadczenia z podaniem adresu poczty elektronicznej, z którego właściciel będzie oddawał głos. Oddanie głosu zostanie potwierdzone przez Zarząd mailem na podany przez właściciela lokalu adres poczty elektronicznej. Brak takiego potwierdzenia oznaczać będzie, iż głos nie został zarejestrowany. Złożenie powyższego oświadczenia, nie pozbawia właściciela lub jego prawidłowo ustanowionego pełnomocnika prawa do głosowania na zasadach ogólnych.
2. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów właścicieli lokali liczoną wg wielkości udziałów.
3. Każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie.
4. Przez skuteczne informowanie właścicieli o treści i wynikach głosowań uchwał podjętych z udziałem głosów zebranych indywidualnie rozumie się powiadomienie przez równoczesne:
 - a) wywieszenie zawiadomienia w gablotach zlokalizowanych w klatkach schodowych w budynkach mieszkalnych należących do Wspólnoty,
 - b) umieszczenie zawiadomienia na stronie www.lazurowa.net,
 - c) wrzucenie zawiadomienia do skrzynki na listy każdego z właścicieli lub dostarczenie osobiste do lokali użytkowych.
5. Za dzień powiadomienia ustala się dzień wywieszenia zawiadomienia w gablotach lub dzień dostarczenia osobistego do lokali użytkowych zgodnie z § 7 p. 4.
6. W razie braku zgody większości właścicieli lokali Zarząd może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli.
7. Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa w terminie 6 tygodni od podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba, że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.
8. Uchwały właścicieli lokali wymagają następujące sprawy :
 1. Wybór (powołanie i odwołanie), powierzenie Zarządu.
 2. Przyjęcie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną.
 3. Rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu oraz udzielenie Zarządowi absolutorium.
 4. Udzielenie Zarządowi pełnomocnictw do podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Zarząd

§ 8

1. Właściciele lokali wybierają Zarząd Wspólnoty – zwany dalej także Zarządem.
2. Zarząd jednoosobowy może sprawować osoba fizyczna albo osoba prawna.
3. Do Zarządu kilkuosobowego może być wybrana wyłącznie osoba fizyczna.
4. Zarząd kieruje sprawami Wspólnoty Mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz wobec władz i osób trzecich, w sądzie i poza sądem oraz w stosunkach między Wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.
5. Jeżeli Zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za Wspólnotę składają łącznie przynajmniej dwaj jego członkowie.
6. Zarząd podejmuje decyzje większością głosów.

§ 9

1. Zarząd sprawuje pieczę nad eksploatacją i zarządza całością nieruchomości wchodzącej w skład Wspólnoty Mieszkaniowej.
2. Do czynności zwykłego zarządu należą wszystkie sprawy z zakresu zarządzania nieruchomością wspólną nie zastrzeżone do kompetencji zebrania ogółu właścicieli w ustawie o własności lokali.
3. Czynności zwykłego zarządu podejmuje Zarząd samodzielnie. Do podjęcia przez Zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali o przekazaniu Zarządowi określonego zakresu tych czynności.
4. Zarząd zobowiązany jest prowadzić dla nieruchomości wspólnej odpowiednią księgowość finansową, dokonywać rozliczeń poprzez rachunek bankowy oraz składać ze swej działalności roczne sprawozdanie.
5. Następujące sprawy wymagają uchwały Zarządu:
 - 1) roczny plan działania (zatwierdza zebranie właścicieli lokali),
 - 2) kalkulacja kosztów eksploatacji i kosztów zarządu nieruchomości wspólnej,
 - 3) przeznaczenie pożytków i nadwyżek na określone cele, tworzenie lokat i ich rozwiązywanie oraz uruchamianie funduszu rezerwowego i funduszu remontowego,
 - 4) ustalanie planu wydatków wewnętrznych (administracyjnych),
 - 5) ustanowienie pełnomocnictw.Uchwały Zarządu zapadają większością głosów.

Rozdział IV

Część wspólna nieruchomości

§ 10

1. Częścią wspólną nieruchomości są w szczególności:

- a/ działka gruntu poza obrysem budynku – droga dojazdowa, ciągi pieszo-jezdne, parkingi naziemne i garaż podziemny przy zastrzeżeniu prawa do korzystania z indywidualnych miejsc parkingowych przez właścicieli wskazanych w stosownych aktach notarialnych, drzewa, krzewy, trawniki, klomby, latarnie, szlabany, kamery, ogrodzenie z bramami i furtkami;
 - b/ klatki schodowe, korytarze, przejścia oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz budynków;
 - c/ pomieszczenia gospodarcze, śmietniki, wózkarnie, siedziba Zarządu i Administracji;
 - d/ pomieszczenia techniczne: kotłownie, hydrofornie, maszynownie, rozdzielnie wraz z ich wyposażeniem technicznym;
 - e/ fundamenty oraz inne elementy posadowienia budynku;
 - f/ elewacje oraz ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi i elementami architektonicznymi oraz z tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej;
 - g/ zewnętrzza balkonów i loggii wraz z balustradą – koszty konserwacji i remontów wnętrza obciążają ich indywidualnych użytkowników;
 - h/ ściany działowe z wyjątkiem ścian działowych usytuowanych wewnątrz lokali;
 - i/ dach wraz z konstrukcją nośną, rynny, obróbki blacharskie, ławy kominiarskie, włazy, drabiny, daszki nadbalkonowe;
 - j/ stropy pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami;
 - k/ przewody kominowe (spalinowe i wentylacyjne) wraz z kominami i wentylacyjnymi urządzeniami technicznymi, bez kratek wentylacyjnych w lokalach;
 - l/ instalacja centralnego ogrzewania – kotłownie oraz instalacja od kotłowni do indywidualnego ciepłomierza służącego do pomiaru ciepła w lokalu wraz z tym ciepłomierzem, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych;
 - ł/ instalacja gazowa – od głównego zaworu w stacji redukcji do zaworu przed indywidualnym gazomierzem każdego lokalu;
 - m/ instalacja elektryczna – od głównego przyłącza w rozdzielni elektrycznej do indywidualnych liczników na wejściu do lokalu, instalacja elektryczna wraz z urządzeniami oświetleniowymi w pomieszczeniach wspólnych oraz urządzenia oświetleniowe umieszczone na zewnętrznych ścianach budynku;
 - n/ instalacja wodociągowa – od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu wraz z tym wodomierzem, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych oraz ujęcia i odprowadzenia wody zlokalizowane na zewnątrz budynków;
 - o/ instalacja centralnej ciepłej wody – kotłownie oraz instalacja od kotłowni do indywidualnego licznika służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu wraz z tym licznikiem, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych;
 - p/ instalacja kanalizacyjna, od pierwszej studzienki rewizyjnej, w tym piony, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych, podłączenia lokali w części znajdującej się poza tymi lokalami i syfony stropowe, z wyłączeniem odcinków służących poszczególnym lokalom i znajdującym się w obrębie tych lokali, a także zewnętrzne i wewnętrzne rury spustowe;
 - r/ szachty, instalacja odgromowa, anteny, instalacja sieci Internet, instalacja domofonowa i inerkomowa, systemy komputerowe szlabanów i kamer, instalacja ppoż. – bez urządzeń i osprzętu w lokalach;
 - s/ windy wraz z ich infrastrukturą techniczną oraz szybami windowymi.
2. Każda instalacja na nieruchomości wspólnej wymaga pisemnej zgody Zarządu.

Rozdział V

Rachunkowość

§ 11

1. Rachunkowość Wspólnoty Mieszkaniowej oraz księgi należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
2. Za prawidłowe prowadzenie rachunkowości i związanej z tym dokumentacji odpowiada Administrator.
3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Roczne rozliczenia wpływów i wydatków należy dokonywać na dzień 31 grudnia danego roku, rozliczenia okresowe należy dokonywać w zależności od potrzeb.
4. Rozliczenie okresowe i roczne sporządza administrator, a akceptuje Zarząd.
5. Sprawozdanie roczne wraz z rachunkiem przychodów i wydatków Zarząd przedstawia właścicielom lokali na zebraniu rocznym.
6. Na pokrycie niemożliwych do przewidzenia wydatków zebranie właścicieli lokali może utworzyć fundusz rezerwowy; na pokrycie określonych wydatków zebranie właścicieli lokali może utworzyć fundusz celowy. Wnioski w takich sprawach przedstawia Zarząd.
7. Fundusz rezerwowy i ewentualne nadwyżki mogą być gromadzone w formie lokat bankowych. Decyzje w sprawie utworzenia lokat podejmuje Zarząd.
8. Rozliczenie kosztów wyprodukowania ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków odbywać się będzie na zasadach określonych w Załączniku nr 3 Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej Górczewska 228 A, B, C, D – Regulaminie rozliczania kosztów wyprodukowania ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków we Wspólnocie Mieszkaniowej Górczewska 228 A, B, C, D.

Rozdział VI

Postanowienia końcowe.

§ 12

1. Część wspólna nieruchomości stanowi współwłasność w częściach ułamkowych, odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi do powierzchni użytkowej budynków.
2. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej dopóki trwa odrębna własność lokali.

§ 13

1. W przypadku zmiany właściciela danego lokalu, nowy właściciel wchodzi w prawa i obowiązki poprzedniego właściciela.
2. O fakcie nabycia lokalu jego nowy właściciel zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, przedstawiając jednocześnie wypis z księgi wieczystej albo umowę notarialną kupna lokalu wraz z zaświadczeniem o złożeniu wniosku o dokonanie wpisu do księgi wieczystej.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutom zastosowanie mają przepisy ustawy o własności lokali, ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy prawa.

§ 14

Lista załączników:

1. Załącznik nr 1 – Regulamin porządku domowego.
2. Załącznik nr 2 – Regulamin parkowania oraz ruchu pojazdów na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej Górczewska 228 A, B, C, D.
3. Załącznik nr 3 – Regulamin rozliczania kosztów wyprodukowania ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków we Wspólnocie Mieszkaniowej Górczewska 228 A, B, C, D.